



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sparven 12

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Luleå.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-06 och nuvarande stadgar registrerades 2006-10-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sparven 12	2006	Luleå

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Norrbotten

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1959.

Föreningen har 10 bostadsrätter om totalt 887 kvm och 1 lokal om 205 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 042 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Fahlesson	Ordförande
A Karoline P Johansson	Styrelseledamot
Janne Tapio Päckilä	Styrelseledamot
Per Selberg	Styrelseledamot
Olivia Stjärnholm	Suppleant

Valberedning

Annika Forssen

Firmateckning

2 i förening

Revisorer

Karin Nilsson Selberg Extern revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 1 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2007-2010 ● Renovering trapphus, tvättstuga, avloppstammar, golv i restaurang, utrymningsväg restaurang
- 2011 ● Ny inkommande vattenledning installerad 2011
- 2012 ● Installation av nya kylkompresser
- 2013-2014 ● Byte fönster plan 1+2 - avslutat mars 14
- 2015 ● Byte värmepump
Reparation vägg mot frys
- 2017 ● Byte golvbeläggning på altan
Åtgärder av golv i restaurangens köksdel pga sprickbildning - beslutat
- 2019 ● Byte av balkonger, 2 st
- 2020 ● Byte termostater och ventiler i äldre element
Byte termostater äldre element - klart
- 2023 ● Uppgradering av brandskydd avseende dörrar, varnare och släckare. Rep av avlopps rör(relining)
- 2025 ● Dagvattenflödet i huset

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Underhåll kylutrustning till restaurang

Pågående beräkning och justering av värmesystem till lägenheterna

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 19 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	857 936	869 436	825 367	705 944
Resultat efter fin. poster	-121 651	-121 807	-72 788	41 876
Soliditet (%)	38	38	39	39
Yttre fond	140 000	112 000	84 000	56 000
Taxeringsvärde	14 854 000	14 696 000	14 696 000	14 696 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	678	678	667	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,1	69,1	70,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 993	8 002	8 057	8 644
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 804	6 812	6 858	6 943
Sparande / kvm totalyta, kr	80	3	37	160
Elkostnad / kvm totalyta, kr	13	19	23	18
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	147	168	136	128
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	64	60	50	39
Energikostnad / kvm totalyta, kr	224	247	209	186
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,42	4,47	3,50	-
Räntekänslighet (%)	11,79	11,81	12,09	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Ränteläget under ett antal år har legat högt. Det har genomförts ett antal räntejusteringar på våra lån under hösten-25. Men det först under 2026 som det blir en effekt på föreningens räntekostnader.

Det har dykt ett antal oförutsedda haverier på kylanläggning till restaurangen. Dessutom har det gjorts en del byten av instrument till fjärrvärmeanläggningen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	6 143 126	-	-	6 143 126
Fond, yttre underhåll	112 000	-	28 000	140 000
Uppskrivningsfond	8 533 310	-70 260	-	8 463 050
Kapitaltillskott	432 000	-	-	432 000
Balanserat resultat	-10 548 097	-121 807	42 260	-10 627 644
Årets resultat	-121 807	121 807	-121 651	-121 651
Eget kapital	4 550 532	-70 260	-51 391	4 428 881

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 669 904
Årets resultat	-121 651
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-28 000
Uppskrivningsfond	70 260
Totalt	-10 749 295

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-10 749 295

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	857 936	869 436
Summa rörelseintäkter		857 936	869 436
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-472 438	-505 920
Övriga externa kostnader	7	-63 524	-50 296
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-205 284	-124 632
Summa rörelsekostnader		-741 246	-680 848
RÖRELSERESULTAT		116 690	188 588
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 933	6 972
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-242 274	-317 367
Summa finansiella poster		-238 341	-310 395
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-121 651	-121 807
ÅRETS RESULTAT		-121 651	-121 807

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 16	11 143 056	11 348 340
Maskiner och inventarier	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 143 056	11 348 340
Finansiella anläggningstillgångar			
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 143 056	11 348 340
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	34 402
Övriga fordringar	12	305 792	256 692
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	11 410	11 453
Summa kortfristiga fordringar		317 202	302 547
Kassa och bank			
Kassa och bank		245 728	243 909
Summa kassa och bank		245 728	243 909
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		562 930	546 457
SUMMA TILLGÅNGAR		11 705 986	11 894 797

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 575 126	6 575 126
Uppskrivningsfond		8 463 050	8 533 310
Fond för yttre underhåll		140 000	112 000
Summa bundet eget kapital		15 178 176	15 220 436
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 627 644	-10 548 097
Årets resultat		-121 651	-121 807
Summa ansamlad förlust		-10 749 295	-10 669 904
SUMMA EGET KAPITAL		4 428 881	4 550 532
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	434 000	440 000
Summa långfristiga skulder		434 000	440 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	6 655 375	6 657 875
Leverantörsskulder		57 790	122 815
Övriga kortfristiga skulder		0	8 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	129 940	114 893
Summa kortfristiga skulder		6 843 105	6 904 265
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 705 986	11 894 797

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	116 690	188 588
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	205 284	124 632
	321 974	313 220
Erhållen ränta	3 933	6 972
Erlagd ränta	-238 862	-334 642
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	87 045	-14 450
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	29 058	-17 029
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-62 072	105 316
Kassaflöde från den löpande verksamheten	54 031	73 837
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Avyttring av finansiella tillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-8 500	-48 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-8 500	-48 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	45 531	25 337
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	490 464	465 127
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	535 995	490 464

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sparven 12 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,16 - 1,26 %
Yttertak	2,52 - 2,73 %
Fasader	1,51 - 1,64 %
Balkonger	2,52 - 2,73 %
Fönster	1,51 - 1,64 %
Stamledningar VA	5,04 - 5,47 %
Stamledningar Värme	1,89 - 2,05 %
Styr & övervakning	7,56 - 8,20 %
Ventilation	5,04 - 5,47 %
El	7,56 - 8,20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	601 164	601 164
Hysesintäkter lokaler, moms	264 000	264 000
Hyses- och avgiftsrabatt	-37 864	0
Dröjsmålsränta	149	0
Pantsättningsavgift	1 176	1 719
Överlåtelseavgift	4 410	0
Administrativ avgift	98	196
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	2 358
Öres- och kronutjämning	-2	-1
Återvunnen moms	24 805	0
Summa	857 936	869 436

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	8 124
Städning enligt avtal	15 274	13 541
Städning utöver avtal	0	2 824
Sotning	0	2 917
Besiktningar	0	2 299
Brandskydd	8 003	0
Gårdkostnader	0	381
Serviceavtal	16 916	12 767
Förbrukningsmaterial	0	1 110
Summa	40 193	43 963

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	42 640	266
Hyseslokaler	16 459	2 358
Tvättstuga	0	11 920
Trapphus/port/entr	4 189	0
Dörrar och lås/porttele	15 392	0
VVS	45 358	22 330
Värmeanläggning/undercentral	0	3 008
Ventilation	10 579	0
Elinstallationer	4 900	9 008
Fönster	0	4 713
Summa	139 517	53 602

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	13 308	19 826
Uppvärmning	152 835	175 216
Vatten	66 822	62 456
Sophämtning/renhållning	6 681	16 025
Summa	239 645	273 523

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	4 660	9 626
Självrisk	0	82 950
Kabel-TV	16 663	12 737
Fastighetsskatt	31 760	29 520
Summa	53 083	134 833

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 789	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	2 947	0
Revisionsarvoden extern revisor	3 510	3 609
Föreningskostnader	488	541
Förvaltningsarvode enl avtal	40 102	39 569
Överlåtelsekostnad	6 229	0
Pantsättningskostnad	1 766	2 515
Administration	1 074	1 562
Konsultkostnader	5 619	2 500
Summa	63 524	50 296

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	242 274	317 367
Summa	242 274	317 367

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 382 021	4 382 021
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 382 021	4 382 021
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-893 041	-838 669
Årets avskrivning	-54 372	-54 372
Utgående ackumulerad avskrivning	-948 136	-893 041
Akkumulerad uppskrivning		
Ingående	9 123 945	9 123 945
Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-1 264 584	-1 194 324
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-70 260	-70 260
Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	7 789 101	7 859 361
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 348 341	11 348 341
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 815 200</i>	<i>2 815 200</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 434 000	9 704 000
Taxeringsvärde mark	4 420 000	4 992 000
Summa	14 854 000	14 696 000

NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 800	6 800
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 800	6 800
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 800	-6 800
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 800	-6 800
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 11, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar	9 223 945	9 223 945
Värdereglering av aktier m m	-9 223 945	-9 223 945
Summa	0	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	111	2 643
Skattefordringar	5 255	7 495
Momsavräkning	10 159	0
Transaktionskonto	115 866	80 968
Borgo räntekonto	174 401	165 586
Summa	305 792	256 692

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	7 371	7 198
Förutbet kabel-TV	4 039	4 255
Summa	11 410	11 453

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- Ändringsdag	RÄntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2027-12-01	3,93 %	440 000	446 000
Swedbank	2026-03-25	3,23 %	3 200 000	3 200 000
Swedbank	2026-01-28	2,70 %	1 735 000	1 735 000
Handelsbanken	2026-09-01	2,65 %	234 375	236 875
Handelsbanken	2026-02-05	2,94 %	1 480 000	1 480 000
Summa			7 089 375	7 097 875
Varav kortfristig del			6 655 375	6 657 875

Om fem År berÄsknas skulden till kreditinstitut uppgÄ till 7 046 875 kr.

Enligt fÄllningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lÄn som har slutbetalningsdag inom ett År redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nÄsta rÄnkens År.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	11 808	0
Uppl kostn el	1 720	1 327
Uppl kostnad Värme	21 749	22 315
Uppl kostn räntor	22 566	19 154
Förutbet hyror/avgifter	72 097	72 097
Summa	129 940	114 893

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 000 000	8 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-26.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Luleå

A Karoline P Johansson
Styrelseledamot

Janne Tapio Päckilä
Styrelseledamot

Per Fahlesson
Ordförande

Per Selberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ekonomisten
Karin Nilsson Selberg
Extern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.03.2026 07:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.03.2026 13:07

DOCUMENT ID:

SJIKYcwi-x

ENVELOPE ID:

B11FFRvibx-SJIKYcwi-x

DOCUMENT NAME:

Brf Sparven 12, 769615-1468 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

eb676b7293d25cc94b530b21a46214a50714f8148b48892fb4d1cda16867ce40cc269ba296fc968ef1738ba74216199ee2c8c1321a180bed3bf1b31431e98f82

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER FAHLESSON perfahle@outlook.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 13:12 30.03.2026 13:11	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.44.67
2. PER SELBERG per@ioh.se	 Signed Authenticated	30.03.2026 14:11 30.03.2026 14:10	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.73.194
3. A Karoline P Johansson karoline.paldan@live.se	 Signed Authenticated	30.03.2026 14:43 30.03.2026 14:42	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.215.54
4. Janne Tapio Päckilä jt@kth.se	 Signed Authenticated	30.03.2026 19:26 30.03.2026 19:24	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.200.73
5. KARIN VIKTORIA NILSSO N SELBERG karin@ekonomisten.se	 Signed Authenticated	31.03.2026 07:29 31.03.2026 07:24	eID Low	Swedish BankID IP: 92.32.123.49

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Brf Sparven

Jagi har granskat den bokföring som är upprättad av kassören samt inledda tjänster från SBC för verksamhetsåret 2025-01-01—12-31.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag i har granskat ett urval av de underlag som finns i redovisningen, kontrollerat ett stort antal transaktioner, försäkrat mig om att utbetalningarna har fullgoda underlag samt att dessa går att hänföra till verksamheten.

Jag finner att ingen i styrelsen har brutit mot någon lag, ej heller att någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Datum : hänvisar till datumet för den digitala signaturen

Karin Nilsson Selberg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.03.2026 07:32

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.03.2026 13:07

DOCUMENT ID:

BygYFAwsWI

ENVELOPE ID:

BJxKFAwsWe-BygYFAwsWI

DOCUMENT NAME:

Rev berättelse Brf Sparven 12 2026.pdf

1 page

SHA-512:

811a3195a348bfbc84b4fd2fbbf8dfc9feb8202e43f85e5a
df987071bebf7c1142d7add7d1bc42411b314bd27152d3
93e0e4a336821a3be25d4963b47c7c1629

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARIN VIKTORIA NILSSO N SELBERG	Signed	31.03.2026 07:32	eID	Swedish BankID
karin@ekonomisten.se	Authenticated	31.03.2026 07:31	Low	IP: 92.32.123.49

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAeS
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed